

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ MALÁTOVA 434, PRAHA 5

ODDÍL PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Právní postavení společenství vlastníků jednotek

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění. Společenství vzniklo za účelem zajišťování správy pozemku parc. č. 118/1, v k. ú. Smíchov, obec Praha, na němž stojí dům č. p. 434, ve kterém byly Prohlášením vlastníka budovy vymezeny jednotky, které se v domě nacházejí (dále jen správa domu a pozemku). Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 12561 pro k. ú. Smíchov, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
2. Při naplňování svého účelu je společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků vystupuje při výkonu a zajišťování správy domu a pozemku svým jménem a na vlastní účet.
3. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku, přičemž se nepřihlíží k právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby.
4. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství vlastníků se nesmí podílet na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit.
5. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníků jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. V jiných záležitostech není společenství vlastníků oprávněno na základě zmocnění za vlastníky jednotek jednat.
6. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.

Článek II.

Název, sídlo a předmět podnikání

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků Malátova 434.
2. Sídlo společenství vlastníků se nachází v obci Praha 5, a to na adrese Malátova 434/11, Praha 5, PSČ 150 00.
3. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa domu a pozemku.

ODDÍL DRUHÝ SPRÁVA DOMU A POZEMKU

Článek III.

Správa domu a pozemku

1. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

2. Správa domu a pozemku zahrnuje:
- a) vše, co nenáleží vlastníku jednotky,
 - b) vše, co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu a pozemku,
 - c) činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání,
 - d) činnosti spojené se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- Správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části domu a pozemku, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky v domě.
3. Správou domu a pozemku se v daném případě rozumí:
- a) z hlediska provozního a technického zejména:
 - zajištění provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v užívání, společných částí domu, včetně společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky v domě,
 - zajištění provozu, údržby, oprav a revize technických zařízení domu (zejména hromosvodů, protipožárního zařízení, televizní antény, telekomunikačních zařízení, vzduchotechniky,...), technických sítí (zejména rozvodů elektrické energie, plynu, vody, odpadních vod)
 - zajišťování dodávky energií, a to konkrétně,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest k domu a pozemku,
 - uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky stavebně upravuje tuto jednotku, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu,
 - činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - b) z hlediska správních činností zejména:
 - zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení a uchování příslušné technické, provozní, stavební a jiné dokumentace domu,
 - hospodaření s finančními prostředky společenství vlastníků, zejména přijímání příspěvků na správu domu a pozemku, včetně příspěvků na vlastní správní činnost, a příspěvků na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (dále jen „**služby**“ a „**příspěvky**“) od vlastníků jednotek, a dále záloh na tyto příspěvky, vyúčtování přijatých záloh a jejich vypořádání,
 - vedení účetnictví, zajištění pojištění domu, zpracování a předložení daňových přiznání, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - dohlížení na, příp. vymáhání, plnění povinností jednotlivými vlastníky jednotek uložené jim zákonem, těmito stanovami nebo usnesením shromáždění.
4. Pro účely správy domu a pozemku a v rámci rozsahu této správy tak, jak je uveden v tomto článku, je společenství vlastníků oprávněno sjednávat příslušné smlouvy. Společenství vlastníků dohlíží na plnění takto uzavřených smluv a vymáhá nároky vyplývající z porušení těchto smluv druhou smluvní stranou.

Článek IV.

Osoba, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku

1. Správu domu a pozemku, resp. některé vymezené činnosti v rámci rozsahu této správy, může společenství vlastníků zajišťovat prostřednictvím osoby k tomu určené shromážděním, a to na základě smlouvy (dále jen „**správce**“).
2. Smlouva se správcem musí obsahovat alespoň:
 - a) vymezení rozsahu činností správy domu a pozemku, které bude správce vykonávat,
 - b) výši ceny za činnost správce,
 - c) je-li správce oprávněn hospodařit s příspěvky, určení způsobu hospodaření s těmito příspěvky, způsobu vyúčtování a vypořádání přijatých záloh, včetně způsobu jejich evidence,
 - d) je-li správce oprávněn uzavírat smlouvy, povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení příslušnému orgánu společenství vlastníků,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně příslušnému orgánu společenství vlastníků zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce předložit příslušným orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy, které tyto orgány společenství vlastníků schvalují,
 - g) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a o své činnosti,
 - h) další náležitosti, stanoví-li tak shromáždění.
3. O schválení smlouvy se správcem, o schválení změny této smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a o určení změny správce rozhoduje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem dle předchozích ustanovení tohoto článku není dotčena výlučná působnost žádného z orgánů společenství vlastníků určená zákonem nebo těmito stanovami.

Článek V.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku

1. O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje výbor, případně k tomu pověřený správce, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku v souladu se smlouvou se správcem schválenou shromážděním.
2. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části domu a pozemek, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části domu nebo pozemek. Další pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku stanoví shromáždění.
3. Společné části domu vyhrazené k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky v domě (zejména sklepní kóje, přístřešky na dvoře) je povinen tento vlastník jednotky na svůj náklad opravovat, udržovat a řádně o ně pečovat, nesmí však narušit či změnit vzhled domu anebo jakkoliv poškodit společné části domu.
4. Společné prostory (půda, dvůr, sklep apod.) nesmí sloužit ke skladování jakýchkoli předmětů bez souhlasu výboru SVJ, který udělí souhlas a poplatek za skladování.

ODDÍL TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek VI. Členství ve společenství vlastníků

1. Členem společenství vlastníků je vlastník jednotky. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo mají-li jednotku manželé ve společném jmění manželů, jedná se o společné členy společenství vlastníků (člen a společní členové dále také jako „člen“). Společní členové jsou z právních jednání týkajících se bytu oprávněni a povinni společně a nerozdílně a vzhledem k bytu jako celku se považují za jedinou osobu a nakládají s bytem jako jediná osoba. Společní členové jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství k okamžiku, ke kterému zápis změny předchozího spoluvlastnictví jednotky, resp. společného jmění manželů k jednotce, na výlučné vlastnictví jediného člena do katastru nemovitostí nabyt právních účinků.
2. Členství ve společenství vlastníků vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy vlastnictví k jednotce bylo nabyto nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy vlastnictví k jednotce bylo nabyto po dni vzniku společenství.
3. Členství ve společenství vlastníků zaniká: převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby,
 - b) zánikem člena – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - c) zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Článek VII. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky uvedená v zákoně a v těchto stanovách, zejména je oprávněn:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky za služby a na vrácení případných přeplatků,
 - f) seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu a pozemku hospodář a jak dům a pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených společenstvím vlastníků, resp. správcem, ve věci správy, účetních knih a dokladů, jakož i dalších podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání shromáždění,
 - h) obdržet informace dle Článku VIII. odst. 4. těchto stanov.
 - i) užívat společné části domu a pozemek, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků,

- j) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, a to při dodržení podmínek stanovených zákonem,
 - k) obdržet potvrzení o dluhích člena souvisejících se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky uvedené v zákoně a těchto stanovách, zejména je povinen:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit zálohy na služby a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb,
 - d) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu a pozemku, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; tato pravidla vyplývají především ze zákona a těchto stanov, dále z rozhodnutí shromáždění, případně i z domovního řádu či prohlášení vlastníka,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, zákonem, stanovami a domovním řádem,
 - f) dodržovat zákaz kouření ve společných prostorách domu,
 - g) dodržovat zákaz chovu nebezpečných zvířat,
 - h) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho byt, jakož i užívat společné části domu a pozemek,
 - i) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod na společných částech domu,
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří byt užívají,
 - k) umožnit po předchozím vyzvání přístup do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, členům výboru, popřípadě osobě pověřené výborem, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu,
 - l) oznamovat společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji podle Článku VIII. odst. 2. těchto stanov, a dále počet osob a jejich změny dle Článku VIII. odst. 3. těchto stanov.
3. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vlastníků zejména na zasedání shromáždění a dále vůči výboru, příp. správci. Výbor kontroluje plnění povinností členy společenství vlastníků a v případě, že povinnosti plněny nejsou, vyzve člena ke zjednání nápravy, případně přijme jiné vhodné opatření.

Článek VIII.

Seznam členů a oznamovací povinnost členů

1. Společenství vlastníků vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství zapisuje vedle jména a příjmení (názvu) a adresy bydliště (sídla) též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Do seznamu členů se zapíše také elektronická adresa (e-mailová adresa), popřípadě doručovací adresa, pokud člen požaduje, aby mu společenství vlastníků doručovalo pozvánky na zasedání shromáždění a jiné dokumenty na jím sdělenou

elektronickou adresu, popřípadě na doručovací adresu odlišnou od adresy domu. U společných členů se do seznamu členů zapisuje též jméno jejich společného zástupce, který se společenství vlastníků prokáže úředně ověřenou plnou mocí.

2. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru (a jeho prostřednictvím vlastníkům jednotek) své jméno a příjmení (název), adresu bydliště (sídla) a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznámení musí být učiněno v písemné formě.
3. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit výboru změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v jednom (1) kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a příjmení (název) a adresu bydliště (sídla) této osoby. Oznámení musí být učiněno v písemné formě nejpozději do 30 dnů.
4. Společenství vlastníků sdělí vlastníku jednotky na základě jeho žádosti jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Článek IX.

Stavební úpravy a nezávadný stav bytu a společných částí

1. Vlastník jednotky má právo svobodně uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Bez rozhodnutí shromáždění však nesmí měnit účel užívání svého bytu, měnit jeho podlahovou plochu a ani jej slučovat s jiným bytem. Před vlastním zahájením stavebních úprav vlastník jednotky ohlásí výboru uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník jednotky sdělí výboru zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými předpisy a se zákonem a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků jednotek v domě, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.
2. Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě. Provádění prací, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele jednotek v domě obtěžovat hlukem, je možné pouze ve všední dny v době od 8,00 do 18,00 hodin a sobotu od 10 do 18 hodin.
3. Je-li podle zákona k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu, je vlastník jednotky povinen před započatím stavebních prací v bytě předložit výboru ověřenou projektovou dokumentaci, rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.
4. Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, umožnit přístup členům výboru, popřípadě osobě pověřené výborem, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; výzvu činí písemně výbor alespoň tři (3) dny předem.
5. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. Vlastník jednotky je povinen provádět údržbu společných částí, které je oprávněn výlučně užívat, a to tak, aby nedocházelo k jejich poškozování a aby byl zachován nezávadný stav.

6. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
7. Při poškození jednotky prováděním prací podle předchozího odstavce tohoto článku, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

ODDÍL ČTVRTÝ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek X. Orgány společenství vlastníků

Orgány společenství vlastníků jsou:

- shromáždění,
- výbor.

Článek XI. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění svolá k zasedání výbor tak, aby se konalo nejméně jednou (1) ročně. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu (1/4) všech hlasů, nejméně však dvou (2) z nich. Neučiní-li tak výbor, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3. Svolavatel nejméně patnáct (15) dnů přede dnem konání zasedání shromáždění odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů, popřípadě na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, je-li odlišná od adresy domu.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň:
 - a) název a sídlo společenství vlastníků,
 - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
 - c) pořad (program) zasedání shromáždění,
 - d) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou tyto podklady přiloženy k pozvánce.
5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru, v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru a v případě jejich nepřítomnosti ten, kdo byl shromážděním k tomu zvolen (předsedající). Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího (není-li přítomen žádný člen výboru) a zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o ní hlasovat.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který podepisuje osoba, která řídila zasedání, nebo předsedající, a zapisovatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a

jak a kdy se konalo, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, případně jaké další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání shromáždění a prezenční listina. Každý člen může nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění v sídle společenství vlastníků.

8. Vlastníka jednotky může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemně plnou mocí.
9. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna Prohlášení vlastníka,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů i s určením jejich funkcí a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování o:
 - i. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - ii. změně účelu užívání domu nebo bytu anebo pozemku,
 - iii. změně podlahové plochy bytu,
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - v. změně podílu na společných částech domu a pozemku,
 - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - vii. opravě nebo stavební úpravě společné části domu, vyjma věcí uvedených v čl. XIII odst. 3 písmeno c) těchto stanov,
 - g) udělování předchozího souhlasu k:
 - i. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí
 - iii. uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - iv. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) určení osoby správce, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i) schvalování pravidel pro užívání společných částí domu a pozemku,
 - j) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků,
 - k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
10. Pro účely usnášeníschopnosti shromáždění a hlasování na shromáždění má vlastník jednotky takový počet hlasů ve vztahu k celkovému počtu hlasů ve shromáždění, který je dán poměrem velikosti podlahové plochy jeho jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.
11. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
12. K přijetí rozhodnutí v záležitostech uvedených v Článku XI. odst. 9. je potřebné nadpoloviční většiny hlasů všech přítomných.
13. Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění veřejně.

14. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku.
15. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí domu nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena rozhodnutím shromáždění.
16. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Článek XII.

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání (Hlasování per rollam)

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho (1) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň:
 - a) text navrhovaného usnesení,
 - b) podklady potřebné k posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
 - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky k navrhovanému usnesení vyjádřit.
3. Vlastník jednotky se k navrhovanému usnesení vyjádří nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne, kdy mu byl návrh dle předchozího odstavce tohoto článku doručen.
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění navrhovaného usnesení.
5. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. V případech uvedených v čl. XI. odst. 12 se rozhodnutí přijímá nadpoloviční většinou všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu a na pozemku nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech domu a na pozemku, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek XIII.

Výbor

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor.

2. Výbor je kolektivním orgánem, který má tři (3) členy. Případně může být zvolen jeden náhradník. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru a dále organizuje běžnou činnost společenství vlastníků.
3. Výboru náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon, rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo rozhodnutí shromáždění nesvěří shromáždění, revizorovi, nebo správci. Výbor zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a další činnosti společenství vlastníků podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společné části domu, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku vyšší než 50 000 v jednotlivém případě. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledku nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek,
 - d) uzavírá za společenství vlastníků smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména smlouvy k zajištění oprav společných částí domu, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá ze zákona,
 - f) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků a vede seznam členů,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků výši příspěvků, resp. záloh na tyto příspěvky, v souladu s usnesením shromáždění, zajišťuje vyúčtování záloh na příspěvky a vypořádání případných nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění dluhů společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
 - k) v souladu se zákonem, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí navenek právní jednání za společenství vlastníků ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé újmy,
 - m) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům,
 - n) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku a také ve vztahu k příslušnému katastrálnímu úřadu.
4. Každý člen výboru může zastupovat společenství vlastníků ve všech záležitostech. Člen výboru se za společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis, případně údaj o své funkci.
5. Výbor se schází podle potřeby. Jednání výboru svolává jeho předseda a v případě potřeby též kterýkoli člen výboru, a to prostřednictvím e-mailové komunikace, telefonicky či jiným vhodným způsobem.

6. Výbor jedná o záležitostech společenství vlastníků ve sboru. Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti většiny jeho členů. Každý člen výboru má jeden (1) hlas. Výbor rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů výboru. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy výboru.
7. Člen výboru vykonává funkci osobně. Člen výboru je však oprávněn zmocnit jiného člena výboru, aby za něho při neúčasti hlasoval.
8. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby, která je členem výboru, může být pouze osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a splňuje všechny podmínky zákonem stanovené pro členy volebního orgánu právnické osoby. Členem výboru může být i osoba odlišná od vlastníka jednotky.
9. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak tuto právnickou osobu-člena výboru zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
10. Členem výboru nemohou být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel, registrovaný partner či druh/družka, je členem výboru. Členem výboru nemůže být revizor.
11. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale ten člen výboru, který není této péče schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
12. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Shromáždění může zvolit též náhradníky členům výboru.
13. Funkční období člena výboru činí pět (5) let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Člen výboru může být volen opětovně.
14. Člen výboru může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením došlým společenství vlastníků, s tím, že funkce zaniká uplynutím dvou (2) měsíců od dojití tohoto prohlášení společenství vlastníků.
15. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
16. V případě zániku funkce člena výboru před koncem jeho funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník, byl-li shromážděním zvolen. Nebyl-li náhradník člena výboru zvolen, zvolí nejbližší shromáždění nového člena výboru.
17. Odměnu za výkon funkce členovi výboru náleží pouze v případě, že nárok na její výplatu a její výše byla schválena shromážděním.

ODDÍL PÁTÝ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek XIV. Hospodaření společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu příspěvků, resp. záloh na příspěvky, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky, resp. zálohy na příspěvky,
 - b) úroky z prodlení a poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků,
 - c) pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky dle ust. § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění

- spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v účinném znění (dále jen „**zákon č. 67/2013 Sb.**“),
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí domu a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
3. Náklady na správu domu a pozemku představují zejména:
- a) náklady na údržbu, úklid a opravy společných částí domu a pozemku,
 - b) náklady na daň z nemovitých věcí,
 - c) náklady na pojištění domu proti živelným a vodovodním pohromám a odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám,
 - d) náklady na zajištění nepřetržité havarijní služby,
 - e) mzdové náklady, včetně odvodů na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (domovník, členové výboru, apod.),
 - f) náklady na energie ve společných částech domu (elektrina apod.),
 - g) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a k pozemku,
 - h) náklady na vlastní správní činnost a podobné náklady vlastní správní činnosti představují zejména:
 - i. odměna správce,
 - ii. odměna členů volených orgánů společenství vlastníků,
 - iii. náklady na vedení účetnictví společenství vlastníků,
 - iv. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - v. náklady na rozúčtování a vyúčtování služeb, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - vi. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - vii. náklady na kancelář, a to například vybavení kanceláře, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, atd.,
 - viii. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
4. V případě, že společenství vlastníků nebude mít dostatek finančních prostředků a jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství vlastníků potřebnou částku na jeho účet anebo v hotovosti do pokladny, a to v rozsahu jejich podílu na společných částech domu.
5. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Článek XV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Výbor, v součinnosti se správcem, sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet společenství vlastníků, který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu domu a pozemku, zejména nákladů na údržbu, úklid, opravy společných částí a pozemku, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, nákladů na zajišťování

služeb a dodávek, případně další investice a zdroje na jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství vlastníků v kalendářním roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, plánované k realizaci v letech budoucích.

2. Shromáždění rozpočet následně schvaluje.
3. Výbor, popřípadě správce, je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a vztahu finančních prostředků určených jako dlouhodobá záloha na opravy nejméně jedenkrát ročně, a to na shromáždění.

Článek XVI.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu a pozemku, s tím, že výše tohoto příspěvku odpovídá výši podílu vlastníka jednotky na společných částech domu a na pozemku. Slouží-li některá ze společných částí domu nebo pozemek jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Příspěvky na vlastní správní činnost společenství vlastníků ve smyslu ust. Článku XIV. odst. 3. písm. h) těchto stanov se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
2. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období stanoví svým rozhodnutím shromáždění v souladu s ust. Článku XI. odst. 9. písm. d) těchto stanov. Příspěvky jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohově. Nevyčerpané příspěvky se vlastníkům jednotek nevracejí, tedy vlastník jednotky nemá nárok na vyplacení nevyčerpaného příspěvku, ale převedou se do dalšího období jako dlouhodobá záloha, nerozhodne-li shromáždění jinak. Konkrétní výši příspěvků připadající na konkrétního vlastníka jednotky sdělí vlastníkům jednotek výbor, popřípadě správce, přičemž tato výše bude vycházet z celkové výše příspěvků pro další období schválené rozhodnutím shromáždění, a to při dodržení stanov a usnesení shromáždění.
3. Příspěvky na správu domu a pozemku je vlastník jednotky povinen uhradit na účet společenství vlastníků do posledního dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hraadí, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden ve prospěch vlastníka jednotky vklad vlastnického práva.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky ke dni účinnosti převodu vypořádat, tedy vlastník jednotky nemá nárok na vyplacení nevyčerpaného příspěvku. Převádí-li vlastník jednotky vlastnické právo k jednotce a má-li dluhy vůči společenství vlastníků, ručí tento vlastník společenství vlastníků za dluhy související se správou domu a pozemku, které z tohoto vlastníka jednotky přešly na nabyvatele jednotky.
5. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku na správu domu a pozemku, resp. zálohy na tento příspěvek, je povinen uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem (nařízení vlády č.351/2013 Sb.).

Článek XII.

Pravidla pro úhradu cen služeb

1. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíční zálohy na služby. Výši zálohy na služby si vlastník jednotky buď písemně dohodne se společenstvím vlastníků anebo je povinen pla-

- tit zálohu ve výši, kterou svým rozhodnutím schválilo shromáždění. Neschválí-li shromáždění výši záloh na služby, je vlastník jednotky povinen platit zálohy na služby ve výši stanovené podle zákona č. 67/2013 Sb. Společenství vlastníků má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. -
2. Způsob rozúčtování cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění svým rozhodnutím. Neschválí-li shromáždění způsob rozúčtování cen služeb, bude postupováno podle pravidel stanovených v zákoně č. 67/2013 Sb.
 3. Zálohy na příspěvky na služby jsou vlastníci povinni uhradit na účet společenství vlastníků nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje měsícem, v němž byl proveden ve prospěch vlastníka jednotky vklad vlastnického práva. -
 4. Zálohy na příspěvky na služby budou vlastníků jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Zjištěný přeplatek bude vlastníků jednotlivých jednotek vrácen nejpozději do 31.07. (slovy: třicátého prvního července) daného roku po provedeném vyúčtování, pokud nedojde k jiné dohodě. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství vlastníků zjištěný nedoplatek.
 5. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku za služby, resp. zálohy na tento příspěvek, anebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

Právní vztahy vyplývající z těchto stanov, jakož i ostatní právní vztahy uvnitř společenství vlastníků se řídí ve věcech, které neupravují tyto stanovy, obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění.

Veškerá ustanovení se vztahují na byty i nebytové jednotky.